

ДОГОВОР № ДУ/С/Ю16-_____
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г. Москва, ул. Юннатов, д. 16

(между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией)

г. Москва

« ____ » _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «СилианСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (ОГРН 1195081067213, ИНН 5024199183), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Макаровой Ирины Викторовны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Собственник (правообладатель) жилого (нежилого) помещения № _____ в многоквартирном доме № 16 по адресу: г. Москва, ул. Юннатов

(Ф.И.О. полностью / наименование юр.лица)

в лице представителя _____

(Ф.И.О. полностью заполняется в случае, если подписывает представитель
собственника/юр.лица)

действующего на основании _____,

(наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя
собственника/юр.лица)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

Термины и определения, используемые в договоре.

Многоквартирный дом - завершенное строительством индивидуально-определенное здание, введенное в Эксплуатацию и расположенное по адресу: г. Москва, ул. Юннатов дом 16, состоящее из квартир, нежилых помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Помещения, входящие в состав многоквартирного жилого дома:

- 1) **квартира** - представляющая собой структурно обособленное помещение в Многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;
- 2) **комната** - часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире;
- 3) **нежилое помещение** - помещение в Многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и используется для офисных, коммерческих, складских, торговых, и иных целей (не предназначенное для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме);
- 4) **машино-место** – индивидуально-определенная часть здания или сооружения предназначенная для размещения транспортного средства и соответствующих принадлежностей, а также с возможностью размещения зарядного устройства для электромобилей, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Собственник – Собственник, а также члены семьи Собственника, Наниматель и члены его семьи, поднаниматели, арендаторы, субарендаторы, лица, принявшие от Застройщика помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, и иные лица, пользующихся помещениями на законных основаниях.

Общее имущество Многоквартирного дома - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

Доля Собственника в праве общей собственности – установленная доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Собственников помещений Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов, которым обладает Собственник помещения на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности.

Содержание и ремонт Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Многоквартирного дома, содержание помещений Многоквартирного дома и земельного участка, на котором он расположен, текущий и аварийный ремонт общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, оказание иных услуг, предусмотренных договором с организацией, привлекаемой Управляющей организацией для осуществления эксплуатационно-технического обслуживания Многоквартирного дома.

Лицевой счет – счет, на котором фиксируются начисления Собственника за потребленные коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту помещения, иные утвержденные Общим собранием собственников помещений услуги, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в качестве оплаты за услуги по эксплуатации, обслуживанию, ремонту помещения Собственника, потребленные им коммунальные услуги, иные утвержденные Общим собранием собственников помещений услуги. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждой квартиры (каждого помещения) в Многоквартирном доме. При смене Собственника жилого помещения открывается новый лицевой счет.

Инженерное оборудование – расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

Эксплуатационные услуги - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим договором и приложениями к нему, необходимые для безопасного функционирования и использования помещений Многоквартирного дома по целевому назначению.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Собственнику любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома – плановый ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.

Капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).

Аварийный ремонт общего имущества Многоквартирного дома – неплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов Собственником и проживающими вместе с ним лицами, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета.

ТО и ППР- система технического обслуживания и планово предупредительного ремонта зданий и сооружений, их инженерных систем и технических средств (в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 N279"Об утверждении Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений") представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий по надзору, планированию, подготовке и проведению технического обслуживания и всех видов ремонта, направленных на обеспечение сохранности и типовых потребительских качеств зданий и сооружений, поддержание их качественного состояния, технической исправности, предупреждение их преждевременного износа, и обеспечение надежного функционирования, работоспособности и ресурса в течение всего периода использования по назначению. Основной принцип ППР заключается в проведении в плановом ремонтов, наладочных работ в сроки, предупреждающие преждевременный износ и отказ элементов здания. Система ТО и ППР зданий и сооружений включает в себя необходимые материально-технические, трудовые и финансовые

ресурсы, а также нормативную и техническую документацию.

Инженерные системы Объекта - комплекс систем, обеспечивающих функционирование здания при его эксплуатации. Основными инженерными системами зданий являются: системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, климатизации, водоснабжения, водоотведения, а также грузоподъемные, диспетчеризации, слаботочные и другие.

Осмотры - плановые осмотры подразделяются на общие, частичные и ежедневные. При общих осмотрах контролируется техническое состояние здания или сооружения в целом, его систем и внешнего благоустройства, при частичных осмотрах техническое состояние отдельных систем и конструкций помещений. Ежедневные осмотры проводятся с целью ликвидации мелких неисправностей элементов зданий и сооружений.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **г. Москва, ул. Юннатов, д. 16** (далее - **Многоквартирный дом**), между собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в течение одного года после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче помещения в Многоквартирном доме (при наличии таких лиц) (далее – Собственниками), оформленному протоколом общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома № _____ от _____ 202 г. № _____ и Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений, а также иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании.

1.3. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и иным лицам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме на условиях, определенных действующим законодательством и настоящим договором.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации, осуществляющими регулирование отношений, составляющих предмет настоящего Договора, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с настоящим Договором, Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.1-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Не предусмотренные настоящим Договором работы и услуги, в том числе дополнительные работы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, могут выполняться на договорной основе и при условии их оплаты Собственниками дополнительно на основании решения общего собрания собственников.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома, состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его техническое состояние на момент заключения Договора указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с целями настоящего Договора, руководствуясь требованиями действующего законодательства, согласно условиям настоящего Договора и действующего законодательства и действуя в интересах собственников помещений, расположенных в данном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

Перечень работ по управлению многоквартирным домом содержится в Приложении №2 к настоящему Договору

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (законному пользователю) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, надлежащего качества согласно приложению к настоящему Договору и в необходимом потребителям коммунальных услуг объеме, безопасные для жизни, здоровья указанных потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или обстоятельствам, предусмотренным действующим законодательством, вышеуказанный перечень коммунальных услуг может быть изменен.

3.1.4. Предоставлять и/или организовать предоставление иных услуг (интернета, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, услуги охраны, прочие услуги), порядок и условия предоставления которых устанавливаются решением общего собрания собственников помещений в данном доме. 3.1.5. По распоряжению Собственника, поданному в адрес Управляющей организации в письменном виде, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.6. Требовать в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

3.1.8. Поддерживать архитектурный облик многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов, предоставлять возможность копирования и изготовления выписок.

Хранить техническую документацию на дом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. В случае отсутствия технической документации, восстановить необходимую техническую документацию за счет дополнительных средств Собственников. Предоставить возможность ознакомления с технической документацией представителей Совета дома по письменному заявлению. По запросу Собственника раскрывать информацию путем предоставления для ознакомления Договоров и фактических расчетов с поставщиками ресурсов, а также организациями, осуществляющими обслуживание многоквартирного дома в течение 3-х рабочих дней с момента поступления такого запроса

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем размещения информации на стенде в холле первого этажа подъезда, на сайте Управляющей компании <http://silianservice.ru>. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, поданные через объединенную диспетчерскую службу (ОДС) по номеру телефона 8 499 350 56 90 в сроки, установленные Правилами Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 и настоящим Договором, в пределах своей эксплуатационной ответственности. Организовать и вести прием собственников их законных представителей, по вопросам касающимся данного Договора в порядке и сроки, указанные в Постановлении Правительства № 354 от 06.05.2011, ПП РФ № 416 от 15.05.2013г., ПП РФ № 491 от 13.08.2006г., Федеральном законе от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ. Обеспечить присутствие на объекте менеджера по работе с населением, Управляющего объектом в соответствие с утвержденным графиком работы сотрудников (Приложение №7).

Организовать прием заявлений, предложений, жалоб от собственников помещений посредством системы <https://burmistr.ru/services/crm-sistema-dlya-uk-i-tszh> (мобильное приложение БУРМИСТР) и электронной почты: info@silianservice.ru. В случае поступления обращений, претензий, предложений как на бумажном

носителя, так и посредством перечисленных приложений, Управляющая организация в течение 10 (десяти) полных календарных дней обязана рассмотреть обращение и письменно проинформировать Собственника (о результатах рассмотрения обращения) посредством направления ответа на адрес электронной почты собственника.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъезде Многоквартирного дома, а также в офисе и на сайте Управляющей организации, информацию о месте и графике их приема, контактных данных ответственных сотрудников, а также доводить эту информацию до Собственника иными любыми возможными способами.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством, ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах (входные группы), а в случае личного обращения – немедленно.

Обеспечить по запросу Собственника доступ к показаниям общедомовых счетчиков потребления воды, тепла и электричества в течение 1 рабочего дня с момента поступления запроса от Собственника.

На результаты работ по Текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается гарантийный срок, равный одному году. В течение действия гарантийного срока Управляющая организация обязуется за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником или Пользователем

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) по требованию Собственника произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.5 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

3.1.16. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения об изменении порядка внесения платы за коммунальные услуги путем оплаты непосредственно ресурсоснабжающей организации, либо действующим по ее поручению платежным агентам или банковским платежным агентам, при сохранении Управляющей компании статуса исполнителя коммунальных услуг, Управляющая компания, с момента получения соответствующего уведомления, не производит начисление собственникам платы за потребленные ими коммунальные услуги. Собственники производят оплату напрямую той ресурсоснабжающей организации, в отношении которой ими принято решение о переходе на прямые расчеты.

3.1.17. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления платежных документов, самостоятельно производить перерасчет оплаты коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором и утвержденных общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационном стенде размещенном в холле первого этажа и/или на сайтах Управляющей компании <http://silianservice.ru> и <https://dom.gosuslugi.ru> (электронный адрес может быть изменен в соответствии с требованиями органов государственной власти и местного самоуправления).

3.1.18. Обеспечить выдачу Собственникам Жилых помещений (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.19. Обеспечить выдачу Собственникам Нежилых помещений (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.20. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.21. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в разумные сроки справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, за исключением случаев, если выдача таких документов в силу закона или договора возлагается на иные организации (многофункциональные центры оказания услуг, органы внутренних дел и т.п.).

3.1.22. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию (опломбировку) установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству РФ не позднее 1 месяца с даты установки с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов

3.1.23. До начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовывать с ним время доступа в помещение.

3.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.25. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) проводить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание не проводится, размещается способом, обеспечивающим свободный доступ к информации в порядке, предусмотренном действующим законодательством и п.6.6. Договора.

3.1.27. На основании заявки Собственника (нанимателя) в течение 2-х часов с момента ее получения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.28. Не распространять информацию, касающуюся Собственника (передать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.29. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирного дома, содержания и ремонта общего имущества в порядке, определенном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.31. Использовать технические и иные помещения Многоквартирного дома, входящие в состав общего имущества для исполнения обязанностей по Договору.

Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, а также придомовой территории без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части, средства, поступившие с уплаты штрафов, указанных в п настоящего договора на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением общего собрания, в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

Денежные средства, поступающие от пользования общим имуществом, могут быть направлены на благоустройство земельного участка и придомовой территории, холлов, коридоров и других мест общественного пользования, ремонта здания, обеспечение безопасности (закупку и установку систем видеонаблюдения), приобретение дополнительных деталей, усиление периметра охраны и иные нужды при условии, если такое благоустройство, ремонт, обеспечение, приобретение, усиление и иные нужды, не были запланированы в соответствии п.4.1, п.4.2. договора и Приложения №3 к нему.

3.1.32. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме заключить, в соответствии с оформленным протоколом, договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.

3.1.33. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае

непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.35. Оформлять в письменном виде данный Договор с каждым Собственником.

3.1.36. Организовать ежедневный сбор на этажах сортированного жильцами МКД по отдельным ящикам: пластика/бумаги и картона/стекла.

3.1.37. Осуществлять или согласовывать замену персонала в части охраны, менеджера дома, уборщика или дворника, обслуживающих МКД, только с предварительного письменного согласования с Председателем Совета дома.

3.1.38. По запросу Председателя Совета дома осуществить замену любого персонала в части охраны, менеджера дома, уборщика или дворника, обслуживающих МКД в течение 1 месяца с даты соответствующего запроса.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими организациями, в т.ч. объемов, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг, согласованных Сторонами. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2.3. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.6. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложением №2 к настоящему Договору.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника - Приложение № 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.11. В целях выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммуникаций, технических устройств, технических помещений и придомовой территории использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для исполнения обязательств по настоящему Договору, с предоставлением Собственникам отчета о целевом использовании помещений (в ежегодном отчете).

3.2.12. Проводить аварийно-восстановительный ремонт общего имущества, необходимость которого возникла вследствие нарушения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий) или актов вандализма. Расходы Управляющей организации по данному ремонту несут Собственники помещений Многоквартирного дома.

3.2.13. Привлекать в соответствии с п.15 ст. 155 ЖК РФ платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, для производства начисления, сбора, перерасчета платежей Собственникам.

3.2.14. Передавать персональные данные Собственника как субъектов персональных данных, платежным агентам, банковским платежным агентам, указанным в п.3.2.13. настоящего Договора, Управляющей организации, аутсорсинговым компаниям Управляющей организации, осуществляющим функции обработки персональных данных при проведении начисления, сбора, перерасчета платежей в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора, ресурсоснабжающим организациям, согласно п.1 ст.6 Федерального Закона от 27 июня 2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Передать Управляющей организации права управления Многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов граждан, проживающих в квартирах и соседних домах.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.4. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в помещении более 24 часов подряд.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Управляющей организацией;
- б) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- в) не демонтировать или не отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- д) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета поставки коммунальных ресурсов, не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов, не демонтировать датчики пожарной сигнализации;
- е) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;
- ж) не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- з) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или несущих конструкций строения, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, а также не складировать крупногабаритный мусор в приквартирном и лифтовом холле;
- к) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- м) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов. Допускается использование грузопассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов (в упаковке), при этом производить за собой уборку лифтов и мест общего пользования при загрязнении во время транспортировки строительного мусора, а также обеспечивать контроль за соблюдением правил эксплуатации лифтов;
- н) не сливать в унитаз жидкие строительные отходы (остатки клея, строительных смесей и др.);
- о) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования, не производить ремонтные работы, связанные с угрозой жизни и здоровью, с возможностью исключения нанесения ущерба имуществу, не производить работы в установленное нормативными актами время (Закон города Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве»);
- п) соблюдать правила и законы о содержании домашних животных в многоквартирных домах (Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»; ФЗ № 52 от 30 марта 1999 года «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Закон РФ № 4979-1 от 14 мая 1993 года «О ветеринарии»);
- р) Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 ГК РФ. Бремя содержания имущества).

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях), потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О., контактных данных ответственного, нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);

3.3.7. Обеспечивать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в порядке, установленном настоящим Договором, доступ представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.9. Предоставить в Управляющую организацию Выписку из ЕГРН (Единый Государственный Реестр Недвижимости) или иной документ, подтверждающий в соответствии с требованием законодательства наличие права собственности на недвижимое имущество, принадлежащее собственнику, не позднее одного месяца со дня подтверждения.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, знакомиться с технической документацией на многоквартирный дом, осуществлять копирование таковой, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. В порядке, определенном действующим законодательством РФ и настоящим договором, знакомиться с информацией об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.4. Принять на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном не позднее чем в течении двух месяцев со дня получения в установленном порядке информации о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, решение о продолжении осуществления Управляющей организацией деятельности по управлению многоквартирным домом.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме названного решения и доведения данного решения в течении трех рабочих дней со дня оформления протокола, содержащего указанное решение, до лицензирующего органа (органа государственного жилищного надзора) сведения о таком доме не будут исключены из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее расчета и внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается согласно требованиям действующего законодательства, решениям общего собрания и положениям настоящего договора.

4.2. Цена Договора определяется:

4.2.1. Стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 4), определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом всех оказываемых услуг (при условии согласования перечня и стоимости таких услуг с Управляющей организацией), а при отсутствии такого решения размер такой платы устанавливается исходя из размера оплаты для собственников помещений, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, утвержденного органом

местного самоуправления для домов аналогичной степени благоустройства за минимальный перечень услуг, до момента принятия иного решения Общим собранием Собственников; размер платы за прочие услуги и иные услуги, плата за которые не предусмотрена нормативным актом, утвержденным органом местного самоуправления в составе платы для собственников помещений, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание помещения, устанавливается настоящим договором, решением общего собрания Собственников, а при отсутствии такого решения – исходя из фактических расходов Управляющей компании, в соответствии с долями Собственников в праве общей собственности на данное имущество. Стоимость услуг, утвержденная Общим собранием Собственников, не подлежит изменению без утверждения Общим собранием Собственников.

4.2.2. Стоимость коммунальных ресурсов согласно тарифу, утвержденному нормативно-правовыми актами уполномоченных органов государственной власти;

4.2.3. Стоимость дополнительных услуг, оказанных Собственнику в рамках настоящего Договора.

4.3. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома вправе принять решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения и(или) размера платы за иные дополнительные услуги, определенные Договором и(или) решением общего собрания

4.4. Ежемесячная плата Собственника за управление, содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади принадлежащего(их) ему помещения(й) на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Решением общего собрания может быть определен иной не противоречащий действующему законодательству и отвечающий принципу разумности порядок расчета по отдельным видам услуг.

4.5. Плата за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с потребленными объемами услуг и техническими особенностями многоквартирного дома в части оснащения его приборами учета. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых нормативно-правовыми актами, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается в соответствии с требованиями Правил, утвержденных Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, Правилами коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов и/или иными требованиями законодательства Российской Федерации, действующего на момент предоставления такой услуги и могут быть определены в соответствующем договоре с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Услуга по организации вывоза строительного мусора (отходов, образуемых при производстве ремонтно-строительных работ) оплачивается Собственником отдельно в порядке, установленном настоящим договором и/или решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

Объем коммунальных ресурсов, используемых за расчетный период на содержание общего имущества, рассчитывается и распределяется между Собственниками в Многоквартирном доме в соответствии с вышеназванными Правилами и нормативными правовыми актами регионального и муниципального законодательства.

Размер расходов Собственников в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.6. Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме за исключением машиномест в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключает договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), обращения с ТКО непосредственно с ресурсоснабжающими организациями в порядке и в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации. При этом в случае, если Собственник такого нежилого помещения не представит соответствующий заключенный договор с ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе взимать плату за предоставленные коммунальные услуги. В случае приобретения собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам такой собственник обязан вносить в порядке, установленном вышеназванными Правилами, плату за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, а также направлять управляющей организации, предоставляющей коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, информацию о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

4.7. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги, иные дополнительные услуги, определенные Договором и(или) решением общего собрания, вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п.4.7) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации.

В случае предоставления платежных документов позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставленном платежном документе указываются:

- почтовый адрес жилых (нежилых) помещений, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);
- наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет;
- указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемых жилищной и коммунальных услуг, размер тарифов (цен) на каждый вид предоставленной услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов, площадь, за которую взимается плата по предоставленным услугам по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме;
- реквизиты счета (расчетного, лицевого, специального – «транзитного»), на который вносится плата;
- площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан;
- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг с учетом исполнения условий данного Договора;
- сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.10. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной графе платежного документа.

4.11. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации.

4.12. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение, коммунальные и иные дополнительные услуги.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. Собственник, передавший функции по оплате за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в таком доме, нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации информацию о стоимости отдельных работ или услуг, входящих в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке,

установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.18. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5. Ответственность сторон

За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 4).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе взыскать неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения. Управляющая организация вправе произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать половины месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последние несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в Многоквартирном доме или порчу имущества других собственников.

5.9. Собственник недвижимого имущества несет полную ответственность за действия/бездействия арендатора, субарендаторов, нанимателей, и лиц совместно с ним проживающим.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения договора, осуществляемый Собственниками помещений и доверенными ими лицами, Советом многоквартирного дома (при его наличии) не должен препятствовать в исполнении Управляющей организацией её обязанностей, быть разумным и своевременным, а также осуществляться в соответствии с их полномочиями путем:

- использования сведений, размещаемых в соответствии требованиями законодательства к размещению информации о деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирными домами;

- получения от Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней (если законом или договором не предусмотрен иной срок) с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных коммунальных услуг;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника);
- ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в орган, осуществляющий лицензионный контроль, иные контролирующие органы, осуществляющие контроль за содержанием общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с установленными требованиями для принятия установленных законодательством мер;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и/или предоставляемых коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его помещением лиц, общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий договора и (или) нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт о нарушении условий договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно), Собственника помещения (при его отсутствии лица, пользующегося помещением Собственника), представителей подрядных организаций, свидетелей, соседей и других лиц.

Если в течение сорока восьми часов в рабочие дни с момента сообщения Собственником или лицом, пользующимся его Помещением в многоквартирном доме, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт составляется в произвольной форме в 2-х экземплярах, и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения требований законодательства РФ и/или условий договора в части оказания услуг по эксплуатации и обслуживанию помещения Собственника, предоставления Собственнику коммунальных услуг; причины и последствия нарушений и/или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, иных лиц, проживающих в его помещении; описание повреждений имущества (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.5. Принятые общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт о выявленном нарушении с указанием сроков его устранения. Экземпляр данного акта предоставляется инициатору общего собрания собственников.

6.6. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора путем его размещения на информационной доске лифтового холла. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 30 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
 - Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- принятия общим собранием собственников помещений решения о расторжении Договора в результате систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон. При этом соглашением сторон достигается посредством направления оферты (предложения расторгнуть договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной. Со стороны Управляющей организации соглашение подписывается уполномоченным Управляющей организацией лицом, действующим на основании доверенности, или генеральным директором Управляющей организации, действующим без доверенности на основании Устава, со стороны собственников помещений многоквартирного дома соглашение подписывается собственником, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в данном доме, принятым более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме согласно ч. 1 ст. 46 и п. 4.7.) ч. 2 ст. 47 ЖК РФ.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать, при этом решение Собственника должно быть обосновано соответствующим решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.1.6. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации либо аннулирования лицензии со дня возникновения обязательств по управлению таким домом:

- у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;
- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника (нанимателя, арендатора) должна уведомить территориальные органы исполнительной власти и местного самоуправления городских округов и поселений, а также учреждения или организации, предоставляющие управляющим организациям бюджетные субсидии на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе о расторжении соответствующего договора.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения и подсудности Многоквартирного дома/по месту исполнения настоящего Договора.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8.5. Собственник дает согласие Управляющей организации на автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку следующих его (и его несовершеннолетних детей) персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, имущественное положение, паспортные данные, сведения о месте жительства, другие данные, позволяющие идентифицировать Собственника, и хранение персональных данных и сведений, в целях исполнения обязательств по договору. В связи с чем Управляющей организации предоставляется право сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных Собственника.

Собственник дает согласие на передачу Управляющей организацией указанных персональных данных следующим лицам и организациям: организациям, осуществляющим начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, организациям, обслуживающим и эксплуатирующим здание, в котором расположена принадлежащая Собственнику квартира, ресурсоснабжающим организациям, с которыми Управляющая организация имеет договорные отношения, а также организациям, осуществляющим бухгалтерское и правовое сопровождение деятельности Управляющей организации, и организациям, осуществляющим расчет и выплату мер социальной поддержки.

Собственник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях информации об услугах и деятельности Управляющей организации на указанные и переданные в Управляющую организацию контактные данные.

Данное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с даты, определенной решением общего собрания собственников, согласно протоколу.

9.2. При отсутствии своевременного решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что размещение органами государственной власти, органами местного самоуправления в печатных средствах массовой информации текстов соответствующих нормативных актов, сообщений, объявлений, информации об изменении действующих тарифов на оплату коммунальных услуг, приравнивается к письменному уведомлению Собственника о соответствующих изменениях Управляющей организацией.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что уведомления, направленные в адрес Собственника по электронной почте, в виде СМС сообщений по номеру телефона Собственника или иным реквизитам, предоставленным Собственником либо указанным в настоящем договоре, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Собственник несет ответственность за уведомление Управляющей организации об изменении таких адресов и реквизитов.

10.3. Стороны устанавливают следующий порядок подписания Договора:

10.3.1. Собственник обращается к менеджеру по работе с населением, который находится на объекте Юннатов 16, лично либо через представителя, действующего на основании доверенности, для получения и подписания оригинала Договора.

10.3.2. Представитель Управляющей организации направляет Собственнику экземпляр Договора в натуральном или электронном виде по предоставленным Собственником почтовому или электронному адресу, в том числе по адресу, указанному в акте приема-передачи помещения, либо через менеджера. Договор считается подписанным в случае непоступления в тридцатидневный срок в адрес Управляющей организации мотивированного отказа от Собственника.

10.3.3. Управляющая организация размещает Договор в открытом доступе в соответствии с требованиями действующего законодательства, Договор считается подписанным Собственником посредством совершения конклюдентных действий в порядке, предусмотренном для договоров, содержащих в себе предложение коммунальных услуг.

10.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

Приложения:

1. Перечень общего имущества в многоквартирном доме;
2. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества;
3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
4. Схема разграничения ответственности эксплуатации Управляющей организации и Собственника.
5. Правила пользования подземным паркингом (автостоянкой).
6. Регламент работы сотрудников охраны
7. График работы менеджера объекта

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «СилианСервис»
Юр. адрес	125445, г.Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Левобережный, ул Смольная, д. 44, к. 2, эт.14, пом.146, ком.47Т
ИНН/КПП	7743378109/774301001
ОГРН	1227700180575
Р/счет	40702810040000026630
К/счет	30101810400000000225
Банк	ПАО СБЕРБАНК
БИК	044525225

Собственник:

Ф.И.О. собственника / Наименование юр.лица	
Паспортные данные собственника / ОГРН юр.лица	
Адрес регистрации	
Ф.И.О. представителя собственника (в случае подписания договора представителем собственника)	

Управляющая организация
Генеральный директор
ООО УК «СилианСервис»

_____/ Макарова И.В.
М.П.

**Собственник (представитель
собственника)**

_____/_____

Приложение № 1
Договору управления многоквартирным
домом № / _____ -УК

**Перечень общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Московская область, г. Москва, Юннатов дом 16.
(адрес многоквартирного дома)**

1. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома г. Москва, ул. Юннатов дом 16,
- б) тип постройки: Каркасно-монолитный, индивидуальный;
- в) год постройки: 2016;
- г) этажность 15;
- д) количество квартир: 47;
- е) подъезд – 1
- ж) лифт- 2

Площадь здания — 9932.4 кв.м.

Жилые помещения — 3823.9 кв.м.

Нежилые помещения (кроме помещений общего пользования) — 1899.6 кв.м.

Помещения общего пользования — 4208.9 кв.м.

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), поломочная машина;

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящего Приложения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, и других подобных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

9. Комплекс ограждающих устройств на территории многоквартирного дома.

Управляющая организация

Собственник

Макарова И.В.

М.П.

Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества

1.Перечень работ по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование работ
1.	Организация и контроль работы штатного персонала для оказания услуг;
2.	Организация закупки, транспортировки и доставки всех необходимых для обслуживания материалов, инструментов и оборудования;
3.	Текущее взаимодействие с Собственниками. Контроль, обработка заявок от Собственников;
4.	Организация и контроль работы субподрядных и специализированных организаций на Объекте;
5.	Взаимодействие с городскими и федеральными Органами Власти;
6.	Круглосуточное реагирование на чрезвычайные ситуации;
7.	Администрирование договоров с ресурсоснабжающими организациями;
8.	Учет коммунальных ресурсов;
9.	Начисление и рассылка платежных квитанций Собственникам;
10.	Ведение лицевых счетов собственников, выдача различных справок;
11.	Ведение регистрационного учета Собственников
12.	Работа по устранению дебиторской задолженности по оплате ЖКУ (досудебная, судебная);
13.	Организация технической эксплуатации Объекта
14.	Своевременное обучение и аттестация персонала, обеспечение спецодеждой, инструментом, и средствами индивидуальной защиты для качественного и безопасного выполнения работ по технической эксплуатации Объекта

2.Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем

№ п/п	Элементы и помещения многоквартирного дома	Количество осмотров в год	Примечания
1.	Кровли, в том числе кровли входных групп	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации (апрель, август)
2.	Фасады	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации (апрель, август)
3.	Электротехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации (апрель, август)
4.	Сантехническое инженерное оборудование	12	Ежемесячно
5.	Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	2	Перед началом и по окончании отопительного сезона на основании распоряжения Правительства г. Москвы. С подписанием паспорта готовности с членами Совета дома.
6.	Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	Осмотр в период подготовки к весенне-летнему сезону.
7.	Вентиляционные системы	1	В период подготовки к осенне-зимнему периоду (июль-август)
8.	Входы в подъезды, тамбуры	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону, с составлением соответствующего акта осмотра.

9.	<p>Санитарно-техническое оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске. 	1	В рамках подготовки дома к осенне-зимнему периоду (июнь-август)
10.	<p>Система отопления:</p> <ul style="list-style-type: none"> -замена узлов внутридомовой системы отопления (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). -замена приборов отопления в местах общего пользования (ремонт порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт. 	При необходимости	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя</p> <p>При подготовке к летнему и зимнему периоду (апрель-август).</p>
11.	<p>Система отопления:</p> <ul style="list-style-type: none"> -снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии общедомового прибора учета (ежемесячно). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт. 	12	<p>Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным</p> <p>Ежемесячно до 01 числа каждого месяца.</p>
12.	<p>Система водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры систем ХВС и ГВС (внутридомовая). -Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт 	При необходимости	<p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя</p> <p>Один раз в месяц до 1 числа</p>
13.	<p>Система водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> -снятие показаний и ведение отчета за расходом воды общедомового прибора учета. 	12	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным
14.	<p>Система энергоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр изоляции электроустановок - ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) - надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств 	12	Один раз в месяц
15.	<p>Электротехническое оборудование вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов):</p>	При необходимости	Ремонт и замена при выходе из строя в течении трех суток.

	<ul style="list-style-type: none"> - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>		Раз в неделю
16.	<p>Пожарная система: ремонт системы управления и системы оповещения. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p>	При необходимости	
		12	Ежемесячно до 30 числа с составлением актов ТО
17.	<p>Подготовка к отопительному сезону: получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.</p>	1	В период подготовки к осенне-зимней эксплуатации (июль-август)
18.	<p>Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы): - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования.</p>	12	Ежемесячно до 30 числа каждого месяца

Примечания: Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан. По итогам таких осмотров составляется соответствующий акт.

3. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования.

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов.	по необходимости
2.	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка)	2 раза в год
3.	Устранение течи или смена гибкой подводки, выпусков, переливов сифонов санитарных приборов, ремонт запорного клапана, подчеканка раструбов, сгонов.	по необходимости

4.	Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации.	по необходимости
5.	Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок.	по необходимости
6.	Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматических выключателей.	по необходимости
7.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	по необходимости
8.	Восстановление функционирования: диспетчерских систем	по необходимости
9.	Автоматики противопожарной сигнализации	по необходимости
10.	Восстановление (ремонт) освещения паркинга	по необходимости
11.	Частичное устранение повреждений стен, в том числе в паркинге	по необходимости
12.	Восстановление теплозащиты стен	по необходимости
13.	Частичное восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя	по необходимости
14.	Частичное восстановление и ремонт облицовки плиткой	по необходимости
15.	Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры	по необходимости
16.	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен	по необходимости
17.	Защита стальных элементов от коррозии	по необходимости
18.	Окраска помещений общего пользования	по необходимости
19.	Восстановление (ремонт) ограждений	по необходимости
20.	Восстановление облицовки перегородок	по необходимости
21.	Окраска перегородок	по необходимости
22.	Устранение протечек кровли	по необходимости
23.	Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)	по необходимости
24.	Покрытие мягких кровель защитными мастиками	по необходимости
25.	Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше	по необходимости
26.	Восстановление (ремонт) вентиляционных труб	по необходимости
27.	Восстановление и ремонт выходов на крышу	по необходимости
28.	Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.	по необходимости
29.	Восстановление и ремонт систем водоотвода	по необходимости
30.	Ремонт примыканий и заделка стыков	по необходимости
31.	Ремонт окон в помещениях общего пользования	по необходимости
32.	Утепление дверей в помещениях общего пользования	по необходимости
33.	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов	по необходимости
34.	Ремонт металлических косоуров лестниц	по необходимости
35.	Устранение повышенных прогибов площадок и маршей лестниц	по необходимости
36.	Ремонт ограждений, поручней	по необходимости
37.	Ремонт, замена перил	по необходимости
38.	Окраска металлических элементов лестниц	по необходимости

4. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	По графику с 1 января по 1 июля
1.1	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в год (март-август)
1.2	Очистка воронок внутреннего водостока	2 раза в год

1.3	Консервация системы центрального отопления	По завершению отопительного сезона
1.4	Проверка состояния облицовки фасадов, мелкий ремонт	В рамках осмотра, ремонт по мере необходимости по итогам осмотра.
1.5	Укрепление домовых знаков	По мере необходимости
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	По графику, утвержденному Правительством Москвы с 1 мая по 1 сентября
2.1	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	Ежегодно при подготовке дома к зимнему периоду (июнь-июль)
2.2	Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами	Один раз в год при подготовке к ОЗП
2.3	Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт;	Ремонт по мере необходимости, осмотр и контроль раз в месяц.
2.4	Ремонт кровель 2 % от общей площади кровли	По мере необходимости, за исключением капитальных работ.
2.5	Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов	Один раз в год в период с мая по август
2.6	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений	По мере необходимости
2.7	Ремонт и установка доводчиков на входных дверях	В течении суток по мере необходимости
2.8	Очистка воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
2.10	Система отопления: - Оборудование ИТП, тепловой ввод (теплотрасса) - Ремонт, замена оборудования ИТП; - Ремонт, внутридомовых тепловых сетей; - Ремонт, промывка отопительных элементов; - Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения;	По мере необходимости. При выходе из строя
2.11	Система водоснабжения и канализации: - ремонт, внутридомовых сетей водоснабжения; - ремонт, внутридомовых сетей канализации - ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств; - ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения; - теплоизоляция сетей горячего водоснабжения; - ремонт и замена оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	По мере необходимости. При выходе из строя
2.12	Система энергоснабжения: - ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств; - ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего имущества; - ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования; - ремонт замена этажных щитков и шкафов; - ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования; - ремонт замена осветительных установок помещений общего пользования	По мере необходимости. При выходе из строя
2.13	Системы водоотведения: - восстановление (ремонт) систем водоотвода	По мере необходимости. При выходе из строя
2.14	Системы вентиляции: - восстановление (ремонт) продухов вентиляции, восстановление (ремонт) вентиляционных труб	По мере необходимости. При выходе из строя

2.15	Подготовка к отопительному сезону: комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП	Один раз в год при подготовке дома к осенне-зимнему периоду (май-август)
2.16	Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления: - ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля); - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров; - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	По мере необходимости. При выходе из строя

Примечание: Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Паспортом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 сентября), Актом в весенне-летней (до 01 июля) эксплуатации, с участием членов Совета дома или любого собственника.

5. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам Собственников помещений

А. К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Б. Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).
2. Ликвидация аварийной ситуации согласно установленных нормативов после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.
3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.
4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

6. Обслуживание лифтов

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1.	В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже.	один раз в неделю кроме выходных и праздничных дней.	В рамках договора заключенного со специализированной организацией, обслуживающей лифтовое оборудование.
2.	Технический осмотр	Ежемесячно	
3.	Аккредитация (техническое освидетельствование)	Один раз в год	
4.	Ремонт, лифта	При обнаружении неисправности	

8. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
-------	--------------------	---------------	------------

1.	Устранение неисправностей систем контроля доступа	По необходимости	В случае заявки о неисправном домофоне в помещении собственника, заявка обрабатывается в течении 5 дней.
----	---	------------------	--

**9. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома
(уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров)**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Влажная уборка 1-х этажей и лифтовых холлов минус первых этажей (ПА)	Ежедневно
2.	Влажная уборка лестничных клеток, и лестничных маршей выше 1-го этажа	3 раза в месяц
3.	Влажная уборка приквартирных и лифтовых холлов выше второго этажа	Ежедневно, а в осенне-зимний период два раза в день.
4.	Влажная уборка подземного паркинга	Ежедневно.
5.	Влажная уборка пола кабины лифта	Ежедневно, а в осенне-зимний период два раза в день.
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	Один раз в неделю
7.	Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год при подготовке МКД к весеннему и зимнему периоду. (май-август)
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно
9.	Влажная протирка, дверей, подоконников, оконных рам, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков на этажах.	2 раза в месяц
10.	Влажная протирка отопительных приборов в местах общего пользования	1 раз в неделю
11.	Мытье вентиляционных решеток, светильников	1 раз в месяц
12.	Дератизация	1 раз в квартал
13.	Дезинсекция	1 раз в квартал

10. Работы по санитарному содержанию придомовой территории МКД

№ п/п	Наименование работ весенне летний период	Периодичность
1.	Подметание территории, очистка урн от мусора, санитарное содержание контейнерной площадки. Промывка детской и спортивных площадок, контейнерной площадки и брусчатки с использованием мойки Керхер	Ежедневно Один раз в месяц
2.	Уход за газонами, уборка случайного мусора с газонов. Полив, подсев газона, удаление сухостоя и сорняков, стрижка газона	Ежедневно По мере необходимости
3.	Высаживание однолетних растений Декорирование/улучшение ландшафтного дизайна газонов, клумб	Май-июнь По согласованию с Советом дома. По мере необходимости.

4.	Чистка и обрезка цветников от увядших побегов.	По мере необходимости
5.	Санитарная обрезка красивоцветущих кустарников Удаление высохших однолетних растений Обрезка роз Защитное укрытие роз, туи на зиму нетканым материалом	Сентябрь-октябрь Ноябрь
6.	Мытье МАФ (лавочки, игровые конструкции, урны)	2 раза в неделю
№ п/п	Наименование работ в зимний период	Периодичность
7.	Подметание, сдвигание свежеснегавпавшего снега с тротуаров, входа в подъезд, внутри дворовой территории и пожарных подъездов. - очистка тротуаров, внутридомовой территории входов в подъезды от снега и наледи. Вывоз снега.	Ежедневно по мере необходимости кроме выходных дней, а в дни сильного снегопада без выходных
8.	Очистка от снега МАФ, спортивных и детских площадок.	Ежедневно по мере необходимости кроме выходных дней, а в дни сильного снегопада без выходных
9.	Обработка противогололедными средствами (используется ТОЛЬКО песок) тротуаров, внутридомовой территории	По мере необходимости и по мере образования наледи
10.	Обработка проездов, пожарных подъездов подхода к калиткам, и к огражденной территории МКД в зоне балансовой принадлежности земельного участка, противогололедными материалами (техническая соль, дорожный реагент)	По мере образования наледи.
11.	Очистка урн от мусора и снега	Ежедневно
12.	Санитарное содержание контейнерной площадки, очистка от снега и наледи подходов к площадке	Ежедневно по мере необходимости кроме выходных дней, а в дни сильного снегопада без выходных
13.	В период с марта по апрель рыхление снега на газонах	По мере необходимости.
14.	Удаление наледей и сосулек с карнизов, водостоков, парапетов, фасадов, козырьков	По мере необходимости

Содержание территории в зимний период по срокам уборки снега и льда устанавливают Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170.

Управляющая организация

Собственник

Макарова И.В.

М.П.

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего
качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 30 °С снижения температуры выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества

		(независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов –	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

	<p>при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C</p>	
<p>6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20 (+22) °C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

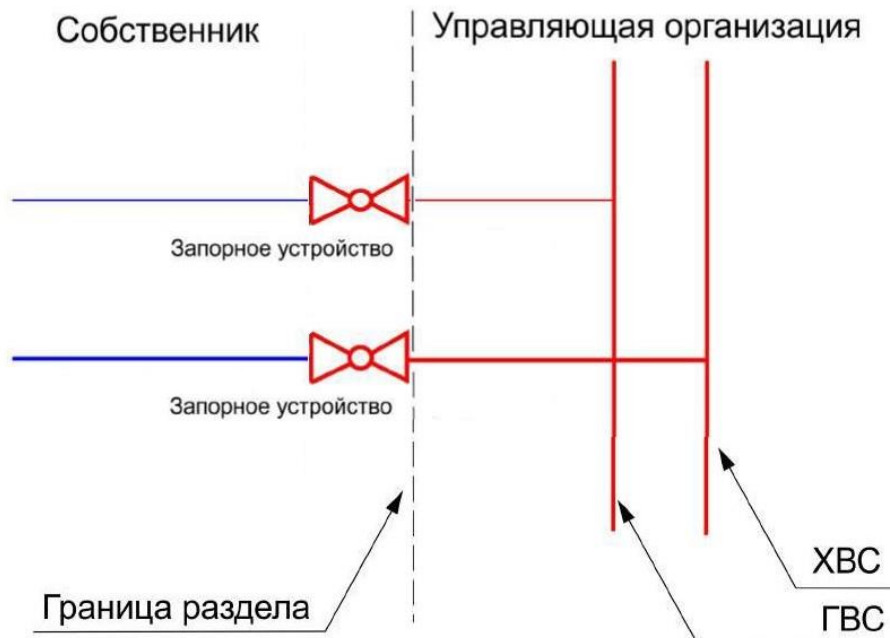
Управляющая организация

Собственник

Макарова О.В.

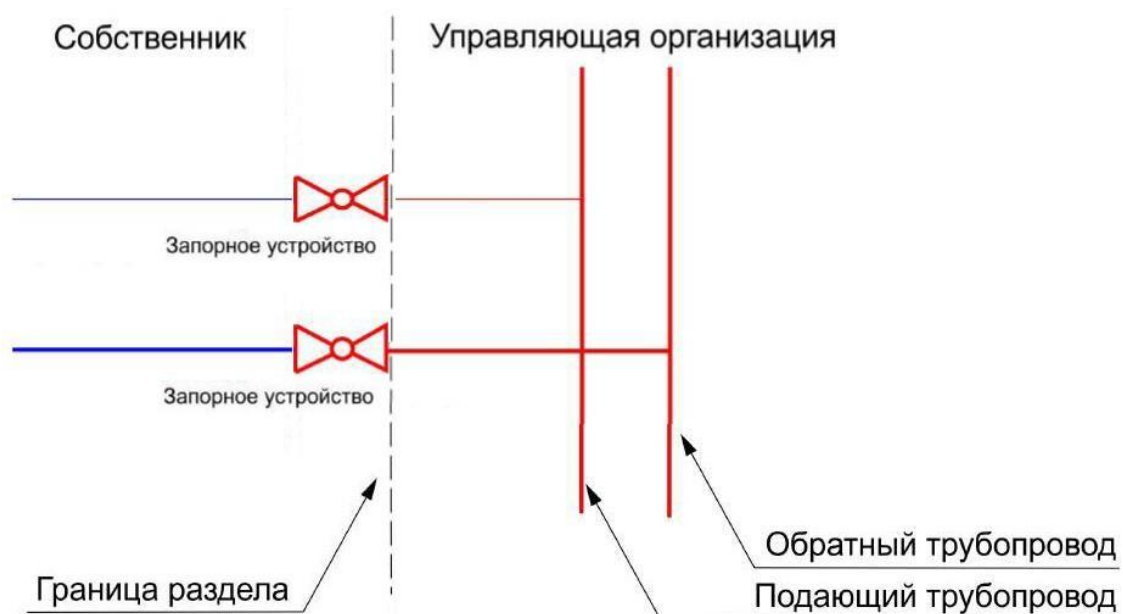
М.П.

Схема разграничения ответственности эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения между Собственниками жилья и Управляющей организацией.



Граница ответственности за состояние и содержание систем холодного и горячего водоснабжения проходит до первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС.

Схема разграничения ответственности системы отопления

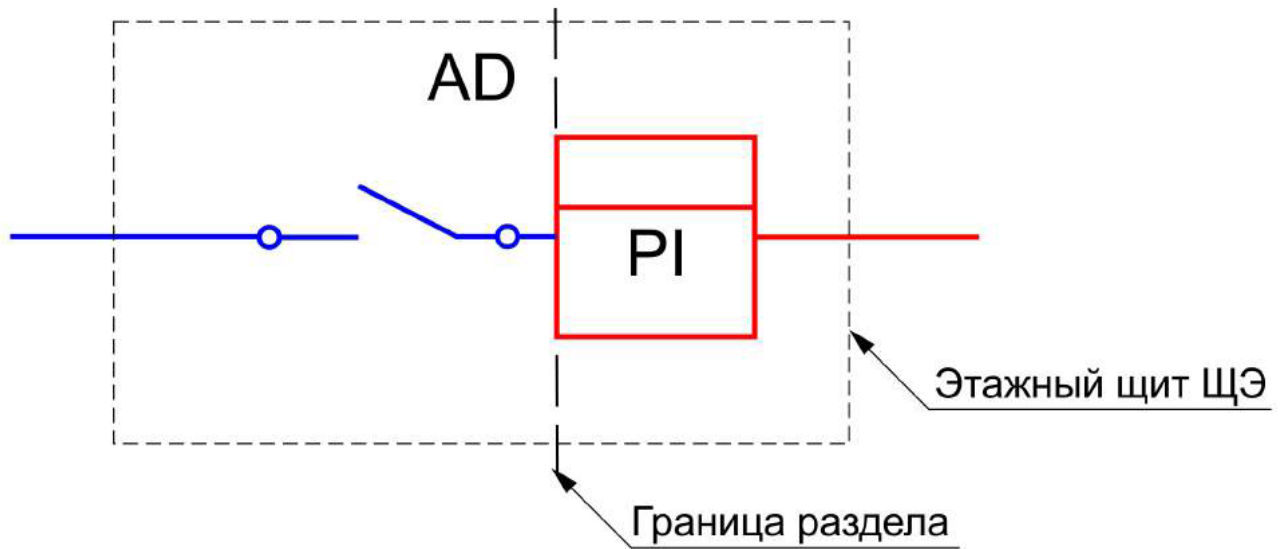


Граница ответственности за состояние и содержание системы отопления проходит до первого резьбового соединения запорного устройства на стояке отопления.

Схема разграничения ответственности питающей сети электроснабжения

Управляющая организация

Собственник



AD – вводной автоматический дифференциальный выключатель. PI – узел учета электрической энергии.

Граница ответственности за состояние и обслуживание электроустановок устанавливается в этажном щите ЩЭ, на верхних болтовых зажимах узла учета электрической энергии на помещение.

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Собственника
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения до первого запорного устройства, не включая запорное устройство.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения от запорно-регулирующей арматуры (включая запорное устройство) и сантехоборудования в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства, отключающие устройства на квартиру до узла учета электрической энергии на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирный узел учета электрической энергии.
3. Внутридомовая система канализации до первого подключенного сантехнического прибора.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления и ответвления до стояков, не включая запорное устройство.	4. Ответвления от соединительной муфты или запорной арматуры с прибором отопления. 5. Ответвление от запорной арматуры в этажных шкафах с прибором отопления к приборам учёта.

Управляющая организация

Собственник

Макарова И.В.

М.П.

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ подземным паркингом (автостоянкой)

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Многофункциональный комплекс** (или «МФК») – многоквартирный дом по адресу: город Москва, ул. Юннатов 16, в котором в собственности физических и юридических лиц находятся жилые и нежилые помещения, включая машиноместа.
- 1.2. Подземная автостоянка (ПА)** - этажи при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений.
- 1.3. Организация (Исполнитель), осуществляющая управление многоквартирным домом** – ООО «Управляющая компания «СилианСервис» (в соответствии со ст. 161 ЖК РФ).
- 1.4. Машиноместо** - нежилое помещение, предназначенное в соответствии с проектом для размещения транспортных средств, а также вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения нужд, связанных с хранением транспортных средств, в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, и принадлежащее физическим или юридическим лицам на праве собственности, которое зарегистрировано в соответствии с законом. Машиноместа находятся исключительно в подземной автостоянке МКД.
- 1.5. Собственник машиноместа** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащей ему на праве собственности частью нежилого помещения в подземной автостоянке.
- 1.6. Члены семьи собственника** - проживающие совместно с собственником нежилого помещения супруг, дети, родители, а также иные лица, пользующиеся нежилым помещением с его согласия.
- 1.7. Пользователи** - лица, владеющие и пользующиеся помещением или машиноместом в МКД в силу закона или договора, на основании соглашения с собственником или с **уполномоченной общим собранием собственников организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом на использование общего имущества собственников.**
- 1.8. Обязанности собственника** - правила, обязательные к выполнению как собственниками, так и членами их семей, пользователями, временно проживающими лицами и гостями.
- 1.9. Полномочия организации (Исполнителя), осуществляющей управление МФК** - полномочия юридического лица, в соответствии с законодательством РФ.
- 1.10. Состав имущества** - общее имущество МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.
- 1.11. Коммунальные услуги** - это услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ.
- 1.12. Содержание общего имущества подземной автостоянки** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д . включает:
- 1.12.1.** уборку общего имущества ПА.
 - 1.12.2.** содержание территории ПА (уборка, профилактика).

- 1.12.3. техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу ПА.
- 1.12.4. содержание конструктивных элементов ПА.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящие Правила разработаны на базе сводов законов и стандартов правил:
 - 2.1.1.
 - 2.1.2. Жилищный Кодекс РФ
 - 2.1.3. Гражданский Кодекс РФ
 - 2.1.4. СП 113.13330.2012 - Стоянка автомобилей
 - 2.1.5. СНиП 21-02-99 - Стоянка автомобилей
 - 2.1.6. СНиП 21-01-97 - Пожарная безопасность зданий и сооружений (вкл. Приложение 1 и 2)
 - 2.1.7. Приказ МЧС РФ "Об утверждении свода правил "Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности» от 21.02.2013 г. № 117.
 - 2.1.8. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170
 - 2.1.9. Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. № 390
 - 2.1.10. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"
 - 2.1.11. Постановление Правительства РФ "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" от 06.05.2011 г. № 354.
 - 2.1.12. ГОСТ Р 12.2.143-2009 - Системы фотолюминесцентные эвакуационные. Требования и методы контроля.
 - 2.1.13. ГОСТ Р 53296-2009 - Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности.
 - 2.1.14. СП 1.13130.2009 - Эвакуационные пути и выходы.
 - 2.1.15. СП 2.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты.
 - 2.1.16. СП 3.13130.2009 - Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности
 - 2.1.17. СП 4.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.
 - 2.1.18. СП 5.13130.2009 - Установка пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования.
 - 2.1.19. СП 6.13130.2009 - Электрооборудование. Требования пожарной безопасности.
 - 2.1.20. СП 7.13130.2009 - Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования.
 - 2.1.21. СП 8.13130.2009 - Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности.
 - 2.1.22. СП 9.13130.2009 - Системы противопожарной защиты. Огнетушители. Требования к эксплуатации.

- 2.1.23. СП 10.13130.2009 - Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности.
- 2.1.24. СП 12.13130.2009 - Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности.
- 2.1.25. Временные правила содержания собак и кошек в г. Москве, утверждённые Постановлением Правительством Москвы от 02.02.1994 г. № 101.

3. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

- 3.1. Настоящие Правила являются неотъемлемой частью договора управления и обязательны для исполнения лицам владеющими или пользующимися помещением ПА.
- 3.2. Правила пользования созданы для того, чтобы обеспечить добрососедское проживание и пользование ПА. Действия одних граждан не должны нарушать законных прав и интересов других. Настоящие Правила преследуют своей целью обеспечение высоких стандартов проживания на территории МКД на основе принципов самоорганизации и самофинансирования собственников.
- 3.3. Все вопросы, неурегулированные настоящими Правилами, а также в случае возникновения разногласий или споров, стороны обязуются приложить все усилия к их скорейшему урегулированию путём переговоров в духе доброжелательства и взаимопонимания, а при не достижении согласия рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 3.4. Пользование паркингом должно осуществляется с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО И ЧАСТНОГО ИМУЩЕСТВА ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ

- 4.1. Право пользования паркингом имеют лица, наделенные правом собственности или аренды (разрешением от собственника) на помещение автостоянки на основании заключенных договоров и получившие **пропуск** в соответствии с настоящими Правилами.
- 4.2. Пользователи обязаны бережно относиться к общему имуществу и не допускать его порчи или загрязнения.
- 4.3. На территорию подземной автостоянки не допускаются:
 - 4.3.1. транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) превышают **1,9 м** по высоте и **2,0 м** по ширине;
 - 4.3.2. транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3 500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь;
 - 4.3.3. транспортные средства без пропуска.
- 4.4. Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства, его принадлежностей, а также для размещения зарядных устройств для электромобилей. Использовать машино-место для складирования других личных вещей и строительных материалов или в иных целях **ЗАПРЕЩЕНО**.

4.5. Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие Пользователю на соответствующем праве, не допускается. Доступ знакомых, гостей собственника машино-места для парковки личного транспорта в помещение ПА на свободные чужие места КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕН. За исключением случаев согласия владельцев таких свободных мест.

4.6. На территории Паркинга ЗАПРЕЩЕНО:

- 4.6.1.** курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- 4.6.2.** мойка транспортных средств;
- 4.6.3.** парковка одного транспортного средств более чем на одном машино-месте;
- 4.6.4.** ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена жидкостей, масел, аккумуляторов, колёс и т.д.);
- 4.6.5.** заправка транспортных средств горючими жидкостями;
- 4.6.6.** пользование открытым огнем, в том числе в качестве источника света или для прогрева двигателя;
- 4.6.7.** вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления;
- 4.6.8.** хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, негорючих веществ в сгораемой упаковке (так же внутри транспортных средств).
- 4.6.9.** выгул домашних животных

4.7. Размещение транспортного средства на территории паркинга не является заключением договора хранения. Исполнитель не несет ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории автостоянки, в том числе оставленного в транспортных средствах.

4.8. Территория паркинга частично контролируется видеокамерами. Записи видеочамер предоставляются по требованию правоохранительных органов или владельцев парковочных мест.

4.9. Стоянка (хранение) автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, не допускается.

4.10. Не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы.

4.11. На территории паркинга запрещается производить какие-либо строительные-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы паркинга.

4.12. Контроль въезда на территорию паркинга осуществляется сотрудниками, обеспечивающими сохранность общего имущества.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОПУСКА АВТОТРАНСПОРТА НА ТЕРРИТОРИЮ ПАРКИНГА

5.1. В целях организации контрольно-пропускного режима на территории паркинга Исполнитель ведет электронную базу данных пользователей машино-мест, транспортных средств и лиц, имеющих право управления ими. Ведение базы данных осуществляется с соблюдением требований ФЗ "О персональных данных" от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

5.2. Исполнитель бесплатно выдает именной пропуск на транспортные средства.

5.3. Для внесения в базу данных собственников и арендаторов подземной автостоянки, а также для получения пропуска на транспортные средства, собственник (иной законный представитель) машино-места обращается к менеджеру Управляющей компании и предоставляет следующие документы:

- 5.3.1. заявление о выдаче пропуска по установленной форме;
- 5.3.2. копию документа, подтверждающего право пользования соответствующим машино-местом, одновременно и разрешение на въезд не собственнику (в случае необходимости);
- 5.3.3. два контактных мобильных телефона, по которым можно в любое время связаться с водителем транспортного средства.

5.4. За исключением пункта 5.5 ниже, В случае въезда транспортного средства, информация о котором не содержится в базе данных пользователей ПА, охрана паркинга имеет право ограничить въезд, запросить документы, подтверждающие право пользования подземным паркингом.

5.5. По заявлению собственника машиноместа, сделанному на пост охраны, осуществляется оперативный временный допуск сторонних транспортных средств.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА

- 6.1. Подземная автостоянка работает в круглосуточном режиме.
- 6.2. Въезд автотранспорта на территорию паркинга и выезд с нее осуществляется водителями с помощью камер считывания автомобильных номеров либо в ручном режиме с использованием поста охраны.

7. ПАРКОВКА И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

- 7.1. **ВНИМАНИЕ:** на всей территории ПА водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на ей территории **5 км/ч**. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.
- 7.2. Приоритетом на территории ПА во всех случаях обладают пешеходы, коляски, инвалидные кресла и т.п.
- 7.3. Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и (или) владении и в пределах размеченных разделительных линий.
- 7.4. Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в том числе на технических местах, возле выходов (лифты и эвакуационные проходы), проездах и т. д., **ЗАПРЕЩЕНА**. Собственники не должны использовать общее имущество в целях, не соответствующих его назначению и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.
- 7.5. Создание помех для выезда припаркованного на территории паркинга транспортного средства является **НЕДОПУСТИМЫМ**.
- 7.6. Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

9.1. В случае несоблюдения ограничений по габаритам транспортного средства (с учетом дополнительно установленных элементов или перевозимых грузов), если это повлекло причинение вреда помещению ПА, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, Исполнитель составляет акт повреждения общего имущества с последующей передачей искового заявления в суд с целью взыскания ущерба причиненного общему имуществу собственников..

9.2. В случае нарушения иных (кроме указанных в п. 9.1) положений настоящих Правил, если это повлекло причинение вреда помещению ПА, его конструкциям, инженерным системам, сетям или оборудованию, виновник на основании решения суда или в рамках соглашения о досудебном урегулировании конфликтной ситуации, возмещает ущерб причиненный ОДИ.

9.3. В случае размещения автотранспорта на технических местах, вне своего машиноместа, согласно п. 7.4 настоящих Правил - после трех предупреждений подряд, нарушителю будет заблокирован доступ в ПА сроком на одну неделю.

Управляющая организация

Собственник

Макарова И.В.

М.П.

Приложение № 6
Договору управления
многоквартирным домом №
/_____-УК

РЕГЛАМЕНТ РАБОТЫ СОТРУДНИКОВ ОХРАНЫ
Функциональные обязанности (регламент) охранника
осуществляющего охрану объекта, расположенного по адресу: г. Москва ул.
Юннатов дом 16 - жилой комплекс с встроенной подземной автостоянкой.

При заступлении на смену сотрудники обязаны обеспечить безопасность, контрольно-пропускной и внутри объектный режим согласно действующему законодательству.

Сотрудники обязаны:

1. Осуществлять контрольно-пропускной режим для физических лиц и автотранспорта;
2. Охранять общедомовое имущество на объекте;
3. Поддерживать и соблюдать меры антитеррористической защищенности территории и объекта, уметь профессионально действовать при возникновении наиболее вероятных террористических угроз;
4. Сохранять конфиденциальность имеющейся информации об охраняемом объекте.
5. В общении с жителями дома соблюдать вежливость и корректность, иметь опрятный внешний вид.

• **Патрулирование территории паркинга.**

Во время несения службы контролирует корректность работы всех систем и оборудования, соблюдения правил пользования гаражным комплексом владельцами и пользователями парковочных мест. В случае необходимости призывает собственников/пользователей помещений и парковочных мест к соблюдению установленных правил.

При обходе паркинга охранник:

- сличает номера припаркованных авто с базой данных, предоставляемой УК;
- правильность парковки, соответствие парковочному месту;
- соблюдение чистоты и порядка на парковочных метках;
- контролирует работу противопожарных сигнализации, вентиляции, освещения и других технических средств;
- контролирует производство разгрузочных/погрузочных работ.

При выявлении нарушений, неисправностей и недостатков осуществляет их фиксацию и сообщает начальнику охраны объекта и руководству УК.

При незаконном проникновении лиц на территорию подземного паркинга:

Охранник обязан потребовать у лиц, незаконно проникших на территорию подземной автостоянки покинуть её территорию и разъяснить нарушителям их ответственность по статье 20.17 Административного кодекса РФ. В случае неповиновения требованиям охранника, охранник обязан доложить об этом начальнику охраны объекта и в случае необходимости вызвать наряд полиции.

Патрулирование периметра территории МКД

- Обеспечить мониторинг периметра МКД с использованием системы видеонаблюдения, осуществлять периодический обход периметра корпуса многоквартирного дома с целью выявления нарушений правил парковки, предотвращения парковки автотранспорта на путях подходов и подъездов к ограждающим конструкциям, установленным на территории многоквартирных домов;
- Обеспечить круглосуточную диспетчеризацию на объекте и связь с собственниками помещений.
- Принять установленные меры при выявлении нарушений правил парковки на путях подходов и подъездов к ограждающим конструкциям установленным по периметру МКД (вызвать сотрудников ДПС, ЦОДД для эвакуации транспорта нарушившего правила парковки);
- Обеспечить постоянный мониторинг обстановки на территории МЖК с использованием средств системы видеонаблюдения;

- Обеспечить контроль за состоянием системы противопожарной безопасности и принятие соответствующих мер на её сигнальную информацию, в случае сработки противопожарной сигнализации сообщить в службу 01, обеспечить свободный доступ к МКД специальной техники.;
- Принять незамедлительные меры по обеспечению доступа на территорию многоквартирного дома собственникам помещений их родственникам, гостям в случае выхода из строя системы СКУД, установленной на ограждающих конструкциях.
- Обеспечить контроль за проведением разгрузочно погрузочными работами на территории МКД.
- Осуществлять круглосуточно мониторинг исправности систем видеонаблюдения, системы СКУД.
- Своевременно реагировать на сообщения жильцов о проблемах домовых коммуникаций: прорыве канализации, проблемах сети теплоснабжения, водоснабжения, поломке лифтов и любых иных аварийных ситуаций.
- Незамедлительно сообщать об этом в соответствующие службы с фиксацией факта обращения в Журнале заявок.
- Следить за своевременным включением/выключением придомового освещения;
- Не допускать размещение кем бы то ни было на фасаде дома, входных дверях, в парадном и в лифте рекламных и иных объявлений
- Обеспечить при необходимости по просьбе собственников прием корреспонденции, доставки.

В случае ЧС старший смены обязан:

- Незамедлительно сообщать обо всех происшествиях руководству Управляющей компании в полицию, пожарную охрану, аварийные службы.

Действия сотрудников охраны в случае нарушения посетителями общественного порядка на территории охраняемого объекта:

- выяснить у посетителя цель его нахождения на территории объекта, обратить внимание посетителя на его поведение (сделать замечание);
- если посетитель не изменяет своего поведения, то необходимо убедить его покинуть территорию объекта;
- принудительно вывести посетителя за пределы территории объекта Заказчика, вызвав в случае необходимости наряд полиции.

Сотрудникам строго запрещено:

- самовольное оставление поста;
- употребление любых спиртных напитков, включая слабоалкогольные, либо наркотических средств и (или) психотропных веществ, а равно появление на объекте охраны в состоянии алкогольного, наркотического либо иного токсического опьянения;
- несанкционированный допуск на территорию охраняемых объектов посторонних лиц
- нарушение графика несения службы на посту.

За грубые нарушения трудовой дисциплины Сотрудник охраны несет дисциплинарную ответственность в установленном порядке с соблюдением норм Трудового кодекса РФ.

Видеонаблюдение:

Доступ предоставляется сотрудникам органов власти в соответствии с законом, а также собственникам помещений – в отношении первого этажа, паркинга, общей придомовой территории и соответствующего этажа здания, на котором у собственника имеется помещение.

ТАБЕЛЬ ПОСТОВ ОХРАНЫ

№ п/п	Наименование постов	Режим работы и количество охранников	
		Режим	Задачи, решаемые сотрудниками ООО ЧОП

1.	Один пост в суточном режиме	2 человека в суточном режиме 12/12	<p>Руководит составом смены. Осуществляет контроль выполнения требований должностных инструкций сотрудниками, а также установленных правил персоналом объекта, посетителями и сотрудниками подрядных организаций.</p> <p>Осуществляет контроль за работой систем охранно-пожарной безопасности и видео наблюдения. Осуществляет взаимодействие с представителем Заказчика, ОМВД, Управляющей компании. Координирует действия сотрудников при возникновении ЧП и ЧС. Обход территории и мест общего пользования МКД. Осуществление контроля за установленным порядком складирования строительного мусора и своевременного его вывозом. Принятие соответствующих мер при выявлении нарушений.</p> <p>Проверка в ходе обходов состояния запасных выходов, исправности дверей, электрозапирающих устройств, противопожарных шкафов.</p> <p>Патрулирование внутривортовых пространств и периметра корпуса. Проведение периодического обхода подъездов с целью выявления посторонних лиц, пресечения попыток нарушения общественного порядка, актов вандализма, хищения и порчи ОДИ;</p> <p>Контроль территории паркинга и мест общего пользования с использованием системы видеонаблюдения на предмет пресечения, недопущения противоправных действий, правонарушений в отношении ОДИ и собственников. Контроль за соблюдением пропускного режима на территорию паркинга. Контролирует и обеспечивает выполнение правил внутри объектового режима и общественного порядка. Контролирует исполнение процедур вноса/выноса имущества и материальных ценностей. Контролирует соблюдение норм противопожарной безопасности. Обеспечивает оперативное реагирование при возникновении внештатных ситуаций и технических неполадок. Контроль допуска на придомовую территорию МКД автотранспорта, посетителей, гостей.</p>
----	-----------------------------	------------------------------------	--

Управляющая организация

Собственник

Макарова И.В.

М.П.

Приложение № 7
Договору управления
многоквартирным домом №
/_____-УК

**График работы и приема сотрудников УК «СилианСервис» на объекте
Юннатов 16**

№п/п	Должность /Ф.И.О.	График приема и часы работы на объекте	Контактный телефон
1	Управляющий МКД	График приема каждый вторник 10.00 до 15.00	
2	Менеджер по работе с населением	пн-чт с 09 до 18.00 обед с 13.00 до 13.45 пт-с 09.00 до 16.45 приемные дни среда и четверг	
3	Инженер	График приема каждый четверг с 13.00 до 18.00	
4	Бухгалтер-расчетчик	График приема каждый понедельник с 9.00 до 18.00	

Управляющая организация

Собственник

Макарова И.В.

М.П.